



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q4/2012

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 10-12 / 2012





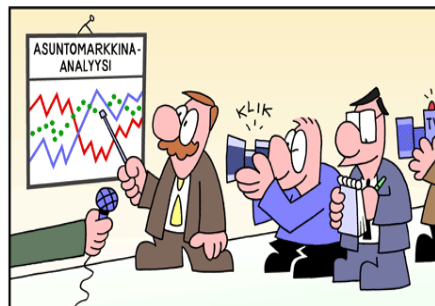
Finanssikriisistä valtiovelkakriisiin 2008 – 2012
Nyt susi on jo **aikuinen**, 4 v. eikä vieläkkään ole
löydetty keinoja sen taltuttamiseen

HYPON asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi, since 2002

- Analyysi kuvaa kasvukeskusten asuntomarkkinatilannetta niihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden avulla
- Hypo julkistaa näkemyksensä vähintään neljännesvuosittain
- Kunkin osatekijän painoarvo ja analyysi perustuu Hypon asuntomarkkina-asiantuntijoiden näkemykseen

Asuntomarkkina-analyysiä on julkaistu kesäkuusta 2002 lähtien (Q2/2002). Tämä on 43. Hypon neljännesvuosittain julkaisema asuntomarkkina-analyysi.

Analyysillä on siis menossa jo toinen vuosikymmen...





Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavat muutostekijät

Hypon analyysin keskeiset muuttujat ovat:

1. Kysyntä / tarjontatilanne
2. Korkotaso: sekä kokonaiskorko että marginaalitaso + korko-odotukset
3. Asuntojen hintataso, nimellinen ja reaalinen (suhteessa tuloihin)
4. Muut tekijät: kuten työttömyys, verotus, laina-ajat, rahoituksen saatavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttäytyminen, ym.



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2012

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %, tilanne + - 0 (Q3 - 2)

- Eurokriisi jatkuu ja näkyy ja tuntuu myös Suomessa. Elokuussa kriisi lomaili ja nyt Kreikka ratkaisujen myötä tuleva joululoman aika on hiukan rauhallisempaa
- Kuluttajien talousluottamus hyvin alhaalla, asunnon-ostoaie kuitenkin noussut, 8 %, eli sekin enteilee vilkastuvaa loppuvuotta
- Suomi taantumassa, kuluttajien ostovoima valahtamassa miinukselle, työttömyysaste Suomessa vielä aika hyvä, mutta nyt paljon pelkoa heikkenemisestä
- Asuntomarkkinoilla volyymit olleet syksyllä 5-10 % alaspäin , nyt "loppukiriä" ennen hiljaista alkuvuotta
- Uudisrakentamisen aloituksissa voimakasta jarrutusta, käynnissä kuitenkin vielä paljon kohteita. Myöskään vuokra-asuntojen tuotannossa tavoitteita ei saavuteta lähellekään.
- Mitään ratkaisuja ei ole näköpiirissä metropolialueeseen asunto-ongelman ratkaisuksi. Vastustajista sen sijaan ei tunnu olevan pulaa kun esitetään uusia järkevä asuntopuolia /vrt kaup.joht.Penttilä ja Pakila pellon pientaloalue

Korkotasotaso: painoarvo 35 %

- Korot ovat **hyvin hyvin** alhaisia. Vuoden euribor = 0,58 % ja 6 kk 0,34%.Kaikkien asuntolainojen **KESKIKORKO**, siis marginaali mukaan lukien, on 1,75%. Ei voi kalliiksi sanoa....
- Inflaatio on Suomessa korkea, 2,6 %, eli reaali-korko on reilusti pakkasella. Keskipitkät (2-5 v) korot ovat laskuodotuksien myötä **"väärinpäin" eli alhaisemmat kuin vuoden korko**
- Pankkien jälleenrahoitus finanssimarkkinoilla on kriisin myötä vaikeutunut ja kallistunut. Se heikentää luotonantoa ja nostaa marginaaleja eli markkinakorkotasotaso laskee mutta samalla marginaalit nousevat. Luottolaman piirteitä näkyy jopa Suomessa erityisesti pk-sektorissa, kiinteistörahautuksessa ja myös as.oy:ssä laina-aikojen lyhentymisenä. Asuntolainanottajalle ja asuntolainavellalliselle korkotasotaso asuntolainamarkkinoilla antaa aivan liian ruusuisen kuvan. **Hiipuviin asuntomarkkinaliekkeihin heitetään nyt kanisterikaupalla korkobensaa** . Nyt pitäisi varoa ettei siinä polta näppejään..
- Vaikutus markkinoihin + 10 (Q3 + 10).



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2012

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Metropolialueella talouslammaa ei ole seurannut hintamaltti. Hinnat nousseet myös reaalisesti (nousu 3,9 % / inflaatio 2,6 %) ja **erityisen paljon** (liian vähäisessä) uudisasuntotuotannossa + 7,4 % / infl. 2,6% / rakennuskustannukset + 2,2 % p.a.
- Pääkaupunkiseudulla asuntojen hintataso on saavuttanut ostajien ostovoimaan nähden katon. Kuluttajien ostovoima heikentyy ensi vuonna eikä paranna tilannetta
- Kallistuva varainsiirtovero + pankkivero + korkovähennyksen leikkaaminen ym toimet heikentävät ostajan tilannetta edelleen
- Tarve hinnaltaan kohtuullisista perheasunnoista ja pienistä asunnoista kasvaa
- Paljon on puhuttu metropolialueen asunto-ongelmista, tekoja ei näy. Lisää kaavoitusta, tontteja, kilpailua, aravarajoitusten puolittamista (40 v / 2 = 20v) + lisää normitalkoita olisihan näitä keinoja...
- Asuntohinnat ovat **korkeita, hintajohtajana uusasuntotuotanto**. Markkinavaikutus - 7 (Q3 - 7).

Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- Eurokriisissä on saatu aikaan aikaisä, nyt on korjaustoimien aika
- Kuluttajien usko talouteen hyvin alhainen, työttömyyden kasvu uhkaa
- Asuminen on kallistunut koko ajan
- Pääkaupungin metropolialueen ongelmat tarvitsevat erityistoimia. Vähintäänkin asuminen + liikenne + työpaikat saman päätöksenteon alle. Kuntauudistus näyttää pitkittyvän, metropoliratkaisuilla olisi kuitenkin todella kiire
- Pääkaupunkiseudulla kova tarve uustuotannon volyymien lisäämiseen. Nyt valitettavasti kehitys menee toiseen suuntaan
- Velkaantumiskehitys liian nopeaa ja tilannetta pahentaa pikavippien kova kasvu
- Liian "helposti" saataviin lyhennysvapaisiin on myös totuttu. Nyt kun korot ovat alhaalla, asuntolainoja olisi syytä myös lyhentää
- Hyviin luotonantoperiaatteisiin ei kuulu automaattinen 100 %:n asuntolaina
- Lailla ongelmaan puuttuminen on liian järeä keino, pankkien itsesääntely on jo alkanut vaikuttamaan asiaan jarruttavasti
- Listassa ei alhaista korkotasoa lukuunottamatta ole muita positiivisia seikkoja, siksi - 8 (Q3 -8).



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2012

- Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 205 pisteeseen (+ 20,5 %) eli asuntomarkkinat toimivat taloussympäristöön nähden korkobensan ja loppuvuoden varainsiirtoveron nousun ja korkokaton välttämisen avulla suhteellisen hyvin. Alkuvuodeksi onkin sitten luvassa todella hiljaista... Talouskriisistä johtuva korkojen lasku taitaa antaa kuluttajille nyt liian optimistisen kuvan asuntomarkkinoista
- Korot kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, toisaalta lainamarginaalit nousseet. Nyt marginaaleissa ollaan matkalla kohti 1,5 %:n tasoa. Syynä asuntolainojen aikaisempi alihintaisuus ja pankkien voimakkaasti nousseet jälleenerahoituskustannukset + pankkisääntelystä tulevat lisäkustannukset
 - Suomessa kuitenkin edelleen euroalueen halvimmat asuntolainat. Asuntolainojen keskiporko, siis marginaali mukaan lukien on 1,75%. Sitä ei voi kalliiksi kukaan sanoa
 - Muissa euromaissa näkyy luottolaman oireita vaikeutuneena lainansaantina. Merkkejä vastaavasta näkyy jo myös Suomessa erityisesti yritys- ja kiinteistörahoituksessa
 - **Talousnäköymien uhkapilvien takia korostuu oman hankkeen realistisuus ja oikea toimintatapa. Alhaisen korkotason EI PIDÄ ANTAA HÄMÄTÄ.** Stressitesti 6 %:n korkotasolla kannatta tehdä ja myös uskoa tulosta. Eli jos sillä korkotasolla tulisi vaikeuksia selvittää, hanke on omiin resursseihin nähden liian suuri.
 - **Kahden asunnon loukkuun ei pidä ajautua. Ensin vanhan asunnon myynti, sitten pankista uuden asunnon rahoittamiseen sitova luottopäätös ja vasta sitten sitovaan ostositoumukseen nimi**
 - Suomessa moneen muuhun maahan nähden asuntomarkkinariskit paremmin hallinnassa vaikka velkaantumisasasteen kohoaminen on meilläkin ollut liian nopeaa
 - Vältä ja kierrä kaukaa pikavipit



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2012

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ovat korkeita. Näkymissä ei ole nousuvaraa. Ostajien maksukyky heikkenee. Uusien asuntojen hintojen muita kovempi nousu pitäisi pystyä katkaisemaan. Avainasemassa on kaikin tavoin tarjonnan lisääminen, valitettavasti vain tilanne taitaa kehittyä nyt juuri päinvastaiseen suuntaan
- Asunnoissa on laaja hintahaarukka. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, löytyy varmasti ajan kanssa toinen vaihtoehto. **Kalleista asunnoista Helsingin seudulla ei ole minkäänlaista pulaa**
- Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta
- Oman hankkeen realistinen talousarvio ja varautuminen kalliimpiin asumiskustannuksiin ja korkeampiin korkoihin on tärkeää. Stressitesti 6 %:n korkotasolla
- Nyt kun korot on lähes olemattomat, käytä asuntolainan kuukausimaksut lainan lyhentämiseen, ei kulutukseen lyhennysvapaiden avulla

Suositus:

- On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto / vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla. Kokonaisuasiakkuutta hakevassa pankissa asuntolaina voi olla se edullisen tuntuinen ”kahvipaketti” osa, muissa palveluissa, kuten rahastoissa, korteissa ym. palkkiot voivat olla korkeita. Varo talletusten ja rahastojen kytkeykauppaa. Jos saat talletuksestasi huippukoron, eihän se ylihinta vaan ole piilotettuna korkeaan rahastopalkkioon??
- Ilmaisia lounaita ei ole, saamansa bonukset asiakas aina ensin itse maksaa.



Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden ostoon





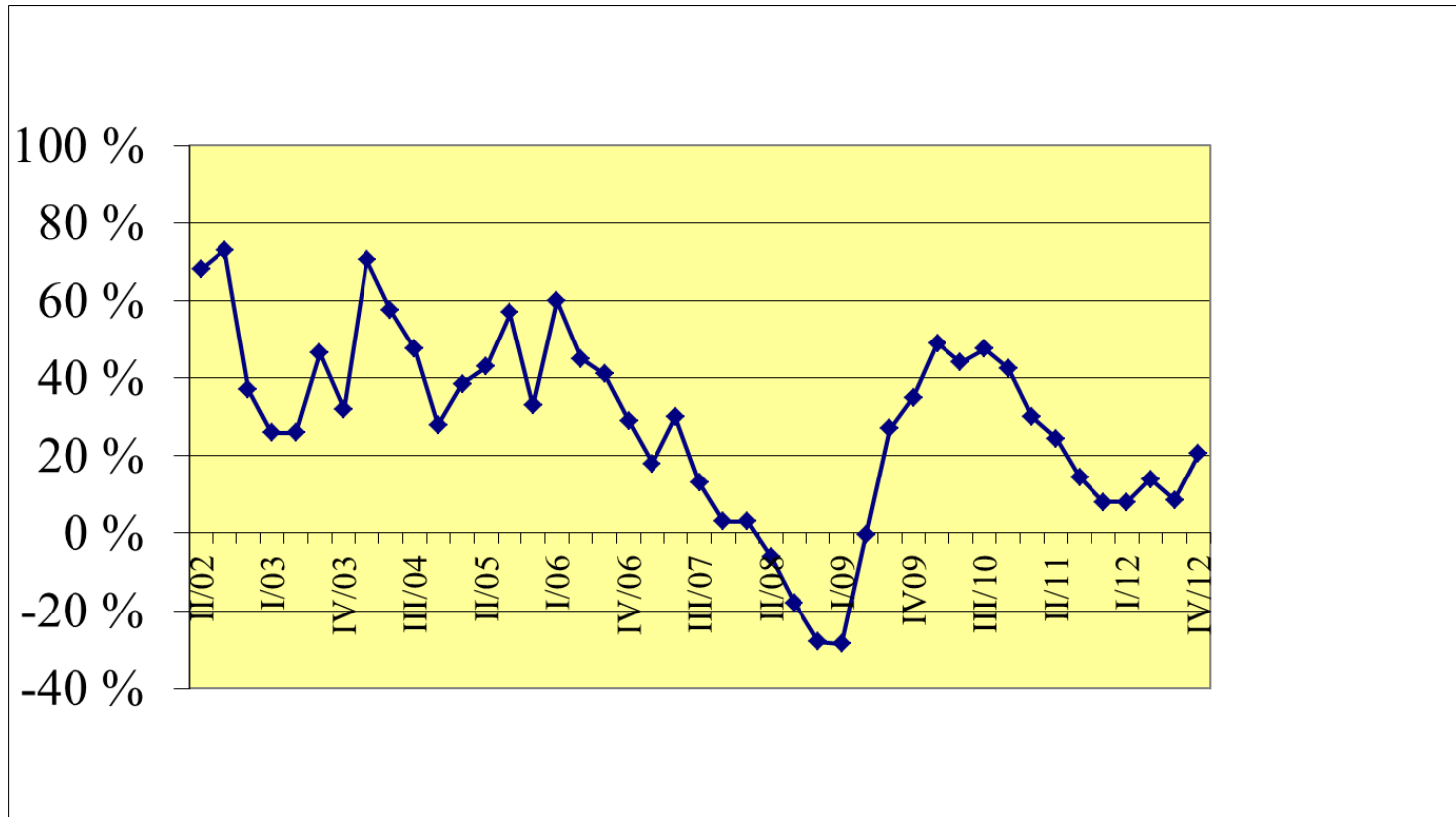
Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2012

Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- Analyysin neljä eri osatekijää arvioidaan asteikolla +10 - -10. Kunkin osatekijän painoarvot voivat muuttua markkinatilanteen muuttuessa
- Analyysi kuvaa asuntomarkkinoiden tämänhetkistä tilaa kasvukeskuksissa. Se ei kerro vastausta siihen, onko asunnon ostaminen/myynti juuri nyt järkevää, vaan antaa asuntomarkkinoilla toimiville kuvan ympäristöstä, jossa toimitaan
- Analyysi ei ole kansantaloustiedettä vaan **kansan taloustietoa** eli tärkeää tietoa niille kansalaisille, jotka aikovat toimia asuntomarkkinoilla



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2012



Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...Joka on pitkällä aikavälillä järkevää (ks. Pellervon taloustutkimus/Kiinteistöliitto 5.9.2011)



Kun ”jälkikäteisäästää” itselleen aktiivi työssäoloaikana asuntolainalla omaisuutta, oman asunnon, voi sitä hyödyntää eläkepäivinä . Toisin kuin Ruotsissa ja Tanskassa, joissa asuntolainojen kuoletusajat ovat yleisesti 100-200 vuotta. Onko parempaa eläkesäästövinkkiä??





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

Hypo - Parempaan asumiseen. Turvallisesti



HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys